

Nota van Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Boekelermeer Noord

20 februari 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Boekelermeer Noord heeft van 8 november tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Iedereen heeft gedurende deze periode van zes weken een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen.

In bovengenoemde periode zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording. Aan het eind van iedere zienswijze wordt geconcludeerd in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

1. 15311 - Smithuijsen, Winters en De Vries advocaten, namens Schot B.V., Schot Alkmaar Holding B.V. en Schot Verticaal Transport B.V., 18 december 2012.
2. 15485 - Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad, 19 december 2012
3. 15479 – Ondernemersvereniging Centrum Alkmaar, 19 december 2012.
4. 15470 – Van Koppen en Jager advocaten, namens Delta Onroerend goed bv, de familie Beijnes, dhr. P.F.M. Beijnes, dhr. E.S. Beijnes, dhr. J.J. Beijnes en dhr. J.W.J. Beijnes, 19 december 2012.
5. 15402 en 393 – P.M. de Wit, G.R. de Wit, P.F.J.M. Gunneweg, A.M.P. Bruin, H.K. Wester en P.Hiemstra, 14 december 2012.
6. TAQA Energy B.V., 18 december 2012.
7. 15372 – dhr. E.S. Beijnes, 16 december 2012.

1. **15311 - Smithuijsen, Winters en De Vries advocaten, namens Schot B.V., Schot Alkmaar Holding B.V. en Schot Verticaal Transport B.V., 18 december 2012.**

Veiligheidszone

De zienswijze heeft betrekking op Smaragdweg 3. Reclamant geeft aan de afgelopen jaren aanzienlijk te hebben geïnvesteerd in het object en het omliggende terrein. Op 15 november 2007 is een bouwvergunning verleend ten behoeve van het vergroten van het bedrijfspand. Deze vergunning is inmiddels deels geëffectueerd. Reclamant constateert dat ter plaatse van het bedrijfspand de aanduiding 'veiligheidszone' geldt ten behoeve van de piekgasinstallatie aan de Topaasweg, waarop artikel 15 (Algemene aanduidingsregels) van toepassing is. In het vigerende bestemmingsplan is een dergelijke veiligheidszone niet opgenomen. Aan reclamant is nimmer kenbaar gemaakt dat zij in een veiligheidszone opereren. Zij maken zich zorgen om de veiligheid van de werknemers die dagelijks in en rondom het object werkzaam zijn.

Antwoord

De constatering van reclamant dat in het vigerende bestemmingsplan geen veiligheidszone is opgenomen is juist. Op 7 maart 2012 is het gewijzigde Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO) in werking getreden. In deze wijziging worden inrichtingen voor de ondergrondse opslag van gevaarlijke stoffen niet langer uitgesloten. De piekgasinstallatie valt hiermee sinds 7 maart 2012 onder het BRZO, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Deze nieuwe wetgeving voorziet in het planologisch beschermen van gebieden rondom risicovolle inrichtingen zoals de piekgasinstallatie. Op de Provinciale risicokaart is een risicozone rondom de piekgasinstallatie aan de Topaasweg opgenomen. Deze gegevens zijn voor iedereen toegankelijk. Aangezien er nu sprake is van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarop het gewijzigde BRZO van toepassing is, worden deze gegevens vertaald naar het bestemmingsplan. De veiligheidszone voorkomt dat de personendichtheid in een gebied te hoog wordt. Beperkt kwetsbare objecten zijn conform de wetgeving toegestaan binnen een dergelijke veiligheidszone. Hieronder vallen onder andere bedrijven die maximaal 1.500 m² aan bedrijfsgebonden kantoorruimte hebben. Voor het bedrijf op Smaragdweg 3 is dit het geval. De aanwezigheid van het bedrijf voldoet hiermee aan de wetgeving.

Rekenmethode

Reclamant begrijpt niet waarop de opgenomen veiligheidszone is gebaseerd als er nog geen adequate rekenmethodiek beschikbaar is. Voorts constateren zij dat voor de gasbehandeling- en

compressie-installatie van TAQA elders op het bedrijventerrein – kennelijk – wel al met voldoende zekerheid het plaatsgebonden risico als contour op de verbeelding kan worden weergegeven. Reclamant is van mening dat de veiligheidscontour van de piekgasinstallatie aan de Topaasweg op basis van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) moet worden bepaald, zodat met (meer) zekerheid kan worden vastgesteld of het bedrijfspand binnen de veiligheidszone is gelegen.

Antwoord

Voor de gasbehandeling- en compressie-installatie van TAQA is een interim rekenmethodiek bepaald, zodat voor deze installatie een adequate berekening kon worden gemaakt. Deze rekenmethodiek is echter niet van toepassing op andere mijnbouwwerken. De wetgever is in overleg met de mijnbouwsector over een adequate rekenmethodiek die onder andere voor de piekgasinstallatie gebruikt kan worden. Zodra deze rekenmethodiek is vastgesteld kan een nieuwe QRA worden gemaakt, op basis waarvan vervolgens de juiste veiligheidszone kan worden bepaald. Aanzien ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan deze rekenmethodiek niet beschikbaar is, wordt volstaan met de veiligheidszone zoals is opgenomen op de Provinciale risicokaart.

Kwetsbaar object

In artikel 15.1.2 is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de veiligheidszone ten behoeve van kwetsbare objecten strijdig is met de regels. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat binnen de veiligheidszone op dit moment geen kwetsbare objecten zijn gelegen. Reclamant bestrijdt dit en is van mening dat het bedrijfspand wel degelijk een kwetsbaar object is, aangezien het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand meer dan 1.500 m² bedraagt, namelijk circa 1.800 m². Zij vragen zich af hoe de toelichting zich verhoudt tot de feitelijke situatie. Het bevreemdt reclamant dat het college nog na de inwerkingtreding van het Bevi (2004) een vergunning heeft verleend die vergroting van het pand heeft mogelijk gemaakt.

Antwoord

Ten tijde van het verlenen van bedoelde vergunning viel de piekgasinstallatie nog niet onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO) en was het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) nog niet van toepassing. Toetsing of de bouwaanvraag zou leiden tot een kwetsbaar object was niet aan de orde. Sinds 7 maart 2012 is het Bevi van toepassing geworden voor de piekgasinstallatie. In voorliggend bestemmingsplan wordt om deze reden rekening gehouden met het Bevi en is een veiligheidszone rondom de piekgasinstallatie opgenomen. In het Bevi worden objecten waarbij sprake is van meer dan 1.500 m² kantoorruimte aangemerkt als kwetsbare objecten.

Smaragdweg 3 is een bedrijfsgebouw met bedrijfsgebonden kantoorruimte. Het netto oppervlak aan kantoorruimte bedraagt ongeveer 800 m². Wanneer de algemene ruimtes worden meegerekend blijft het bruto oppervlak kantoorruimte onder de 1.400 m². Hierbij is een aantal ruimtes zoals de entree, keuken en kantine voor 50% toebedeeld aan de bedrijfsruimte en voor 50% aan de kantoorruimte.

Aangezien het aantal m² bruto kantoorruimte onder de 1.500 m² blijft is sprake van een beperkt kwetsbaar object en niet van een kwetsbaar object. Binnen de veiligheidszone zijn beperkt kwetsbare objecten toegestaan, waardoor wordt voldaan aan het Bevi.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden

Reclamant voorziet nadeel voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfspand. Op grond van artikel 15.1.1. is het bouwen van kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone uitgesloten. Dat zou betekenen dat er geen mogelijkheden meer zijn om het bedrijfspand uit te breiden, behoudens reeds vergunde bouw mogelijkheden. Dat is problematisch, aangezien reclamant de ambitie heeft om te blijven groeien. Bovendien is op grond van artikel 15.1.2 het gebruik ten behoeve van kwetsbare objecten uitgesloten.

Hoewel zowel de huidige bouw- als gebruiksmogelijkheden blijken de artikelen 19.1 en 19.2 onder het overgangsrecht lijken te vallen, zal ongewijzigde vaststelling van het plan ertoe leiden dat reclamant de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het object alsmede de waarde daarvan ziet afnemen. Bovendien is een periode van overgangsrecht tijdelijk: na de planperiode zal het gebruik dat strijdig is met de regels niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden.

Antwoord

Artikel 15.1.1. sluit alleen kwetsbare objecten uit. In de veiligheidszone mogen wel beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. Aangezien het perceel van reclamant een bedrijfsbestemming heeft, is er binnen deze bestemming voldoende ruimte voor uitbreiding van het bedrijf. Aan de hoeveelheid

kantoorruimte binnen het bedrijf wordt door de veiligheidszone wel een maximum gesteld, namelijk 1.500 m2 bvo. Kantoorruimte binnen een bedrijf wordt niet in het vigerende bestemmingsplan geregeld. De aanwezige kantoorruimte is op grond van provinciaal beleid vergund (maximaal 30% kantoorruimte en minimaal 70% bedrijfsruimte). Het voorliggende bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden voor bedrijfsgebonden kantoorruimte, met een maximum binnen de veiligheidszone van 1.500 m2. In het vigerende bestemmingsplan is dus niet meer kantoorruimte toegestaan dan het nu voorliggende bestemmingsplan toestaat. Er is dan ook geen sprake van een beperking ten opzichte van de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfspand aan de Smaragdweg 3. Ook is er geen sprake van overgangsrecht.

Belangen reclamant

Reclamant is van mening dat niet inzichtelijk is of, en zo ja hoe, de gemeente de belangen van reclamant laat meewegen in de planvorming en of zij in de toekomst van zins is om reclamant uit te kopen, mocht het plan ongewijzigd worden vastgesteld. De gemeente heeft hierover nimmer contact gezocht met reclamant.

Antwoord

Het bedrijfspand aan de Smaragdweg 3 betreft een beperkt kwetsbaar object. Een dergelijk object is toegestaan in de veiligheidszone. De rechten uit het vigerende plan komen overeen met het voorliggende plan, namelijk een bebouwingspercentage van maximaal 70% met een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2 en detailhandel in ABC-goederen. Er wordt niet gesproken over de mogelijkheid van kantoorruimte binnen het bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden verruimd naar bedrijven tot en met milieucategorie 3 en is 50% bedrijfsgebonden kantoorruimte toegestaan, met een maximum van 1.500 m2. Ook is in voorliggend bestemmingsplan detailhandel in ABC-goederen opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf aan de Smaragdweg 3 in voorliggend bestemmingsplan niet wordt beperkt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan waarborgt de belangen van betreffend bedrijf. Er is dan ook geen reden om reclamant uit te kopen. Aangezien van uitkopen geen sprake is, is er geen aanleiding geweest contact op te nemen met reclamant.

Goede ruimtelijke ordening

Reclamant concludeert vooralsnog dat het plan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en verzoekt de zienswijze te betrekken bij de onderhavige procedure. Ook wordt gevraagd reclamant vroegtijdig te betrekken bij verdere besluitvorming.

Antwoord

De situatie van het bedrijfspand van reclamant is beoordeeld en geconstateerd is dat sprake is van een beperkt kwetsbaar object. Een dergelijk object is toegestaan binnen de aanduiding 'veiligheidszone' zoals op de verbeelding is aangegeven. Uiteraard hadden wij ook graag gezien dat er aan adequate rekenmethodiek beschikbaar zou zijn, zodat een nieuwe QRA voor de piekgasinstallatie kan worden berekend. Bij gebrek aan deze methode zijn wij van mening niet anders te kunnen dan de QRA te gebruiken zoals op de Risicokaart van de provincie is opgenomen. Gelet hierop zijn wij van mening dat, gezien de omstandigheden, de bestemming en de gebiedsaanduiding gelegen op het perceel Smaragdweg 3 op dit moment voldoen aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Op het moment dat er een adequate rekenmethodiek beschikbaar komt zal alsnog een nieuwe QRA worden gemaakt. Wanneer dit leidt tot een andere veiligheidszone zal het bestemmingsplan op dit punt worden herzien.

Reclamant krijgt bericht over de beantwoording van de zienswijze en wordt op de hoogte gesteld van de behandeling van het bestemmingsplan door de raadscommissie. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt reclamant op de hoogte gesteld van de besluitvorming en geïnformeerd over de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2. 15485 - Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad, 19 december 2012

PDV-GDV beleid

De zienswijze richt zich met name tegen de redactie (en de kennelijk daarachter liggende gedachten) van de artikelen 1.59, 3.1, 3.5.1 sub c en sub d, 3.6 sub c en sub d en indirect tegen de redactie van artikel 1.25, waarin gerefereerd wordt aan de mogelijkheid voor detailhandel dan wel perifere detailhandel. De vereniging heeft belang bij de redactie van die bepalingen vanwege de negatieve invloed welke van die bepalingen kan uitgaan als het om de toekomstige ontwikkeling van het gebied Huiswaard-Overstad gaat. De bepalingen dreigen de ontwikkeling van Huiswaard-Overstad in de weg te staan. Hierdoor dreigen eigenaren en/of exploitanten schade te lijden. Bepalen dat Huiswaard-Overstad het exclusieve domein van de meubelbranche zal moeten worden vindt de vereniging niet voldoende. Onderscheid tussen de meubelbranche en bijvoorbeeld de Doe-het-zelf branche vervaagt in rap tempo en kan niet langer meer door overheden als apart worden betiteld. De (noodzakelijke) stimulans voor de ontwikkeling van Huiswaard-Overstad moet niet op voorhand in de kiem worden gesmoord door nieuw gecreëerde kansen op Boekelermeer Noord. Kernbezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Boekelermeer Noord is dat een gedegen ruimtelijke visie ontbreekt, als het om het PDV-GDV-beleid in Alkmaar gaat.

Antwoord

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot (perifere) detailhandel is verwoord in de nota 'Branchering detailhandel op bedrijventerreinen'. Deze nota is in 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Een samenvatting van dit beleid is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3.5). Dit beleid voorziet in een concentratie van detailhandel in woninginrichting, waaronder de meubelbranche, op Overstad. Detailhandel in woninginrichting wordt op grond van dit beleid in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten.

In het regionale beleid 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar', vastgesteld in juni 2011, is opgenomen dat in de regio beperkt mogelijkheden zijn voor bouwmarkten en tuincentra en dat deze gespreid over regio een plek moeten krijgen. Indien een aanvraag voor een dergelijke vestiging zich voordoet vindt er regionaal overleg plaats en indien overeenstemming is over de locatie kan een aparte planologische procedure worden doorlopen. In het regionale beleid is ook aangegeven de Boekelermeer geschikt is voor het vestigen van perifere detailhandel in ABC-goederen (auto, boten, caravans). Ook het gemeentelijk beleid uit 2009 voorziet in het toestaan van ABC-goederen op terreinen waarop een lage milieucategorie voor bedrijven is toegestaan.

Bovenstaand regionaal en gemeentelijk beleid is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit houdt in dat alleen perifere detailhandel in ABC-goederen wordt mogelijk gemaakt, waarbij overige perifere detailhandel (zoals woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra) zijn uitgesloten. In het bestemmingsplan is perifere detailhandel op twee manieren geregeld. Op gronden waar in het vigerende plan al ABC-goederen zijn toegestaan is dit middels de aanduiding 'detailhandel perifeer' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt ter plaatse van de aanduiding perifere detailhandel in ABC-goederen mogelijk gemaakt. Op gronden waarbij het vigerende bestemmingsplan géén perifere detailhandel toestaat en die een milieucategorie lager dan categorie 4 hebben, is het mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid perifere detailhandel in ABC-goederen toe te staan.

Gelet op bovenstaande delen wij de mening van de bedrijvenvereniging niet dat in het bestemmingsplan een ruimtelijke visie met betrekking tot perifere detailhandel ontbreekt. Het gemeentelijk en regionale beleid is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en is vertaald naar de regels van het bestemmingsplan.

Aanpassing artikelen

Verzocht wordt de volgende wijzigingen op te nemen:

1. Finaal schrappen markering detailhandel perifeer (dhp);
2. Finaal schrappen van artikel 1.59;
3. Finaal schrappen van artikel 3.1 onder h;
4. Finaal schrappen van artikel 3.6 sub c en sub d;
5. Als alternatief van elk van voorstaande bepalingen onder artikel 3.1 opnemen van de navolgende (op het gehele plangebied toegestane) activiteit:

'de verkoop van auto's, boten, caravans en direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, ook als het om de verkoop van dergelijke zaken aan particulieren gaat.'

6. Artikel 1.25 is overbodig als de voorstaande zienswijze wordt overgenomen en zou geschrapt kunnen worden.

Op deze voorgestelde wijze is het helder dat er op de Boelekermeer ruimte is voor de exploitatie voor autobedrijven, zonder dat de deur op een kier staat om ter plaatse ook andere verkoopactiviteiten, gericht op consumenten/eindgebruikers toe te staan.

Aangeven wordt dat artikel 1.59 tekstueel niet juist is en aangepast dient te worden. Daarnaast wordt verzocht ook in artikel 1.10 op te nemen dat de ondersteunende detailhandelsactiviteiten aan een maximaal ruimtebeslag van 100 m2 zijn gebonden.

Antwoord

1. De aanduiding 'detailhandel perifeer' ligt op gronden waar conform het vigerende bestemmingsplan perifere detailhandel in ABC-goederen is toegestaan. Deze rechten blijven gehandhaafd in voorliggend bestemmingsplan.
2. In artikel 1.59 is de definitie voor perifere detailhandel in ABC-goederen opgenomen. Hierin is opgenomen dat o.a. tuinartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten en woninginrichting zijn uitgezonderd op deze definitie en dus niet zijn toegestaan. Om geen onduidelijkheid te laten ontstaan wat wordt bedoeld met perifere detailhandel in ABC-goederen wordt deze definitiebepaling in de regels gehandhaafd.
3. Artikel 3.1 onder h regelt het toestaan van perifere detailhandel in ABC-goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' op de verbeelding. De rechten uit het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd. Artikel 3.1 onder h blijft gehandhaafd.
4. Artikel 3.6 sub c en sub d voorzien in het mogelijk maken van perifere detailhandel in ABC-goederen op gronden met een lagere milieucategorie dan categorie 4 middels een afwijkingsbevoegdheid. Dit is conform het gemeente beleid "Branchering detailhandel op bedrijventerreinen". Naar aanleiding van overleg met de Regionale advies commissie Alkmaar (RAC) wordt de beperking van het maximum oppervlak van 1.500 m2 losgelaten. Dit betekent artikel 3.6 sub c wordt gewijzigd waarbij de passage 'met een maximum van 1.500 m2 winkelloppervlak' vervalt en artikel 3.6 sub d in zijn geheel vervalt.
5. Gelet op de regeling die in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen is de aanpassing zoals is voorgesteld niet nodig. De alternatieve formulering wordt niet overgenomen.
6. Artikel 1.25 regelt de definitie van branchevreemde artikelen. Dit begrip wordt niet in de regels gebruikt en kan in artikel 1 vervallen. Dit punt van de zienswijze wordt overgenomen.

Conclusie

Met betrekking tot het laten vervallen van artikel 1.25 wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

3. 15479 – Ondernemersvereniging Centrum Alkmaar, 19 december 2012.

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad. Voor de inhoud en beantwoording wordt naar zienswijze nummer 2 verwezen.

Conclusie

Met betrekking tot het laten vervallen van artikel 1.25 wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

4. 15470 – Van Koppen en Jager advocaten, namens Delta Onroerend goed bv, de familie Beijnes, dhr. P.F.M. Beijnes, dhr. E.S. Beijnes, dhr. J.J. Beijnes en dhr. J.W.J. Beijnes, 19 december 2012.

Inspraakreactie

Reclamant geeft aan dat de inspraakreactie als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De reactie is nogmaals integraal in de brief opgenomen.

Antwoord

De gemeentelijke beantwoording van de reactie zoals tijdens de participatietermijn is ingediend, en daarmee het eerste deel van de brief die als zienswijze is ingediend, is opgenomen in de 'Nota van

beantwoording participatie voorontwerp bestemmingsplan Boekelermeer Noord'. Aangezien niet wordt ingegaan op deze beantwoording verwijzen wij hier kortheidshalve naar.

Detailhandel perifeer

Aangegeven wordt dat de definitie van detailhandel perifeer is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp en te beperkt is, hetgeen belemmerend werkt en ook niet noodzakelijk is. Verzocht wordt de definitie als volgt te laten luiden:

'detailhandel die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals tuinartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, brand- en explosiegevaarlijke goederen, auto's, boten, caravans, motoren, scooters, tuininrichtingsartikelen en bouwmaterialen, met uitzondering van artikelen voor woninginrichting.'

Antwoord

Naar aanleiding van overleg met de Regionale advies commissie Alkmaar (RAC) is de definitie van perifere detailhandel aangepast. De adviescommissie heeft terecht opgemerkt dat conform het regionale beleid in de Boekelermeer alleen perifere detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans) mogelijk gemaakt kan worden. Met betrekking tot tuinartikelen, grove bouwmaterialen en bouwmarkten is spreiding over de regio gewenst. Wanneer dit zich voordoet vindt overleg plaats met de regio en wordt eventueel een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Op basis hiervan is de definitie voor perifere detailhandel in voorliggend bestemmingsplan beperkt tot ABC-goederen en kan niet aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.

Veiligheidszone

Met betrekking tot de kavels aan de Diamantweg en Opaalstraat is in het ontwerpbestemmingsplan een veiligheidszone van toepassing. Reclamant acht dit niet gewenst en niet noodzakelijk. Dit is te beperkend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Antwoord

Vanuit de wetgeving is het noodzakelijk een veiligheidszone op te nemen voor een risicovolle inrichting. Deze zone voorkomt dat direct rondom een risicovolle inrichting de personendichtheid te groot wordt. Bedrijven worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Deze zijn in de veiligheidszone toegestaan. Op de kavels aan de Diamantweg en Opaalstraat kunnen zich bedrijven vestigen zoals in de regels van de bestemming 'Bedrijf' is aangegeven. De aanduiding 'veiligheidszone' legt alleen een beperking op wat betreft het aantal toelaatbare m2 bedrijfsgebonden kantoorruimte per object. Dit mag niet groter zijn dan 1.500m2. Voor het functioneren van de meeste bedrijven zoals gevestigd in de Boekelermeer is dit oppervlakte ruim voldoende, waardoor voldoende planologische ruimte aanwezig is voor het realiseren van de bestemde bedrijfsfunctie.

Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Reclamant geeft aan dat gelet op de ervaringen van de afgelopen 10 jaar geconcludeerd kan worden dat de bebouwings- en gebruiksvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan (grotendeels vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan) te beperkt zijn. Gebleken is dat vanuit de markt er geen interesse/behoefte is in realisatie van de bouw/gebruiksmogelijkheden zoals in het huidige en het ontwerpbestemmingsplan is voorgeschreven. De bouwhoogte is te beperkt, de afstandseis van 80 meter werkt te belemmerend, het bebouwingspercentage is te laag en ook de overige gebruiks- en bebouwingsvoorschriften zijn te beperkend. Volgens reclamant is de afgelopen 10 jaar gebleken dat met dergelijke voorschriften het plangebied niet zal kunnen worden ontwikkeld/ingevuld.

Antwoord

Reclamant heeft op twee locaties gronden in het plangebied. Uit de zienswijze komt niet naar voren voor welke gebied zij de bebouwings- en gebruiksvoorschriften te beperkend vinden. Om deze reden gaan wij op beide gebieden in, te weten, De Etalage en Diamantweg/Opaalstraat.

De Etalage

Het gebied De Etalage is een belangrijke zichtlocatie langs de A9/N9. Vanuit dit gegeven gelden voor deze gronden andere bouwrichtlijnen dan voor de overige gronden in de Boekelermeer. De regels van zowel het vigerende als voorliggend bestemmingsplan voorzien in bebouwing met hoogtes van minimaal 10 tot maximaal 20 meter en minimaal 12 tot maximaal 28 meter. Het

bebouwingspercentage voor deze gronden is 65 %, zodat enige openheid in het gebied gewaarborgd is. Om het achterliggende bedrijventerrein zichtbaar te maken is de afstandseis van 80 meter tussen clusters van bouwpercelen opgenomen. Hiermee worden doorzichten gewaarborgd. In vigerend bestemmingsplan was gebouwd parkeren verplicht. In voorliggend bestemmingsplan is een mengvorm van gebouwd parkeren en parkeren op maaiveld mogelijk gemaakt. Met name het loslaten van deze eis maakt ontwikkeling van de gronden in fasen gemakkelijker. Het bebouwingspercentage van 65% en de bouwhoogtes van 20 en 28 meter geven ons inziens meer dan voldoende mogelijkheden voor het ontwikkelen van deze zichtlocatie.

Reclamant geeft aan dat de 'overige gebruiks- en bebouwingsvoorschriften' te beperkend zijn. Er wordt niet benoemd wat hier precies mee wordt bedoeld. Wij kunnen hierop alleen in algemene zin aangeven dat op de gronden van De Etalage een brede bedrijfsbestemming rust waar bedrijven tot en met categorie 3 zich kunnen vestigen. Ook rust op de gronden de aanduiding 'detailhandel perifeer' wat betekent dat perifere detailhandel in ABC-goederen (auto, boten, caravans) is toegestaan. Gelet op bovenstaande delen wij de mening van reclamant niet dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan voor de gronden van de Etalage te beperkend zijn.

Diamantweg/Opaalstraat

Voor de gronden aan de Diamantweg en de Opaalstraat geldt een bouwhoogte van minimaal 8 en maximaal 15 meter en een bebouwingspercentage van minimaal 50% en maximaal 100%. Deze regeling geldt voor het merendeel van de gronden in de Boekelermeer. Veel terreinen op de Boekelermeer zijn in de afgelopen 10 jaar ontwikkeld binnen deze regels. Wat betreft het gebruik rust op bedoelde gronden een bedrijfsbestemming waarbij bedrijven tot en met milieucategorie 4 zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat de bedrijfsbestemming voldoende mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van bedoelde gronden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5. 15402 en 393 – P.M. de Wit, G.R. de Wit, P.F.J.M. Gunneweg, A.M.P. Bruin, H.K. Wester en P.Hiemstra en L.J. Groenendijk, 14 december 2012

Woonschepen

Reclamanten geven aan dat hun woonschepen in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het Noordhollands Kanaal buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan gehouden. Dit betekent dat voor de woonboten die hierin vallen geen nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als alternatief worden de ligplaatsen in het aanwijzingsbesluit van de Verordening Openbaar Water opgenomen. Reclamanten maken bezwaar tegen het niet opnemen van de woonschepen in dit bestemmingsplan en geven aan dat de plannen voor het aanwijzingsbesluit nog onvoldoende concreet zijn.

Reclamanten geven vervolgens aan bezwaar te hebben tegen het opnemen van de regeling die voorzien was in het bestemmingsplan en die overgenomen wordt in de verordening met betrekking tot het onderscheid in woonarken en woonschepen en dat er maximale afmetingen gaan gelden.

Antwoord

De constatering van reclamanten dat de ligplaatsen voor woonschepen in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen en in het ontwerpbestemmingsplan niet meer, is juist. Gelet op nieuwe wetgeving waarbij woonschepen die planologisch zijn geregeld aangemerkt worden als geluidgevoelige objecten hebben wij ons genoodzaakt gezien om in deze bestemmingsplanprocedure het water niet in het plangebied op te nemen. De woonschepen liggen in de geluidzone van het bedrijventerrein Boekelermeer, waardoor er onderzoek nodig is wat de geluidbelasting op de woonschepen is. In het proces dat dit bestemmingsplan doorloopt is een dergelijk onderzoek niet meer haalbaar. Om te voorkomen dat de bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van planologisch aanwezige ligplaatsen én om te voorkomen om de aanwezige ligplaatsen weg te bestemmen is het Noordhollands Kanaal waarin de woonschepen liggen niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De woonschepen worden wel in het aanwijzingsbesluit van de verordening Openbaar water opgenomen. Naar verwachting wordt dit aanwijzingsbesluit in de loop van 2013 genomen. Het bezwaar dat de regeling in de verordening wordt opgenomen is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan en zal te zijner tijd aan de orde komen.

Gelet op bovenstaande blijft de plangrens van het bestemmingsplan gehandhaafd, waardoor het water waarin de woonschepen zijn gelegen geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6. TAQA Energy B.V., 18 december 2012.

Reactie voorontwerp bestemmingsplan

Reclamant geeft aan dat de schriftelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, voor zover niet als zodanig rechtstreeks zijn vastgesteld, als integraal onderdeel gezien moet worden.

Antwoord

Aangezien niet wordt aangegeven welke delen van de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'niet als zodanig rechtstreeks zijn vastgesteld', volstaan wij met te verwijzen naar de beantwoording van de reactie op het voorontwerp in de 'Nota van Beantwoording participatie voorontwerp bestemmingsplan Boekelermeer Noord'.

Aanduidingen veiligheidszones

Voor de duidelijkheid van het verschil in de twee aanwezige veiligheidszones wordt voorgesteld de aanduiding 'veiligheidszone' te wijzigen in 'veiligheidszone Bevi PGI' en de aanduiding 'veiligheidszone-Bevi' te wijzigen in 'veiligheidszone Bevi BKM'.

Antwoord

Op zich heeft reclamant gelijk dat de benaming van de twee aanwezige veiligheidszones duidelijker kan door de naam van het risicovolle bedrijf toe te voegen. Dit is echter niet noodzakelijk. Gekozen is de zoneaanduidingen zoals zijn opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) te gebruiken. Wanneer het bestemmingsplan wordt geraadpleegd op ruimtelijkeplannen.nl verschijnt automatisch de juiste regeling die voor de betreffende veiligheidszone geldt. Hierdoor kan geen verwarring ontstaan welke regeling voor welke veiligheidszone geldt. Wij zijn van mening dat de aanduidingen 'veiligheidszone' en 'veiligheidszone – bevi' voldoende duidelijk zijn. De suggestie om de namen van de aanduidingen te wijzigen wordt niet overgenomen.

Piekgasinstallatie

Reclamant geeft aan dat het terecht is dat de PGI een mijnbouwwerk is dat onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) valt, waardoor de Bevi wetgeving van toepassing is. De planregels dienen te voldoen aan de uitgangspunten van Bevi. Reclamant constateert dat het gestelde in planregel 15.1 en onderliggende artikelen 15.1.1 en 15.1.2 niet voldoet aan Bevi. Deze dienen inhoudelijk gelijklozend te zijn als de planregels in de artikelen 15.2, 15.2.1 en 15.2.2. Daarnaast dienen inhoudelijk voor de 'veiligheidszone' de artikelen 15.2.3 en 15.2.4 te gelden voor de gronden gelegen binnen de 'veiligheidszone'.

Antwoord

De regels in artikel 15.2 zijn overgenomen uit het Rijksinpassingsplan en zijn gericht op een nieuwe situatie. De regels van artikel 15.1 gelden voor een bestaande situatie, waarbij de piekgasinstallatie al lange tijd in het gebied aanwezig is. De regeling in artikel 15.1 voldoet aan het Bevi, waarbij het vestigen van kwetsbare objecten wordt uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten die aanwezig zijn, of die planologisch reeds zijn voorzien, zijn in de veiligheidszone toegestaan. Een afwijkinsprocedure voor bedrijven die zich vestigen op basis van de geldende bestemmingsplanregels is daarom niet nodig. Indien een bedrijf zich wil vestigen die niet voldoet aan de planologische regels moet daarvoor wel een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Op dat moment wordt getoetst of de nieuwe planologische regeling leidt tot een groepsrisico dat aanvaardbaar is.

Veiligheidszone

De 'veiligheidszone' op de verbeelding sluit aan op de op de Provinciale risicokaart weergegeven zone. Het betreft een cirkel met een straal van 390 meter rondom de middelste adsorber van de PGI. Reclamant geeft aan dat er inderdaad geen bijbehorende rekenmethodiek is vastgesteld door de wetgever, maar dat bij vaststelling van het bestemmingsplan aan het Bevi moet zijn voldaan. Omdat

de rekenmethodiek nog niet vaststaat, zal moeten worden uitgegaan van datgene wat als 'meest recente milieu hygiënische inzichten' moet worden aangemerkt. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State, zaak nummer 201105967/1/R1. Reclamant geeft aan dat de gemeente is uitgegaan van de contour zoals die op de Provinciale risicokaart staat en dat vaststaat dat die niet tot stand is gekomen op een wijze die op dit moment is aan te merken als 'meest recente milieu hygiënische inzichten'. Reclamant is van mening dat een onjuist vastgestelde contour een formele fout oplevert.

Reclamant geeft aan dat Taqa opdracht heeft verstrekt om de QRA van de PGI te bepalen waarbij de risicocontour Bevi wordt bepaald conform de door Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) vastgestelde Interim Handleiding Risicoberekeningen externe veiligheid mijnbouw. De middels deze berekening te verkrijgen risicocontour (= 'veiligheidszone' zoals benoemd in planregels) dient te worden beschouwd als de contour bepaald volgens de meest recente milieu hygiënische inzichten. Deze risicocontour is echter momenteel nog niet beschikbaar en daarnaast heeft het bevoegd gezag voor de externe veiligheid nog geen finale goedkeuring gegeven ten aanzien van deze berekeningsmethodiek. Reclamant dringt erop aan rondom de 'veiligheidszone' een bandbreedte vast te stellen waarbinnen nieuwe kwetsbare objecten uit te sluiten zijn en beperkt kwetsbare objecten alleen toe te staan onder de bepalingen zoals die gelden onder het te wijzigen artikel 15.1. Dit om te voorkomen dat nieuwe kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone gerealiseerd kunnen worden, waarbij, na vaststelling van de definitieve rekenmethodiek, voor deze bedrijven een mogelijke saneringsnoodzaak zou ontstaan. Tevens kan dit knelpunten opleveren bij omgevingsvergunningverlening – milieu, omdat hierbij aan zowel aanwezige als geprojecteerde objecten wordt getoetst.

Antwoord

Wij delen de mening van reclamant dat de veiligheidscontour van de Provinciale risicokaart niet conform de meest recente milieu hygiënische inzichten is bepaald. Zoals reclamant zelf ook aangeeft is er op dit moment geen berekeningsmethode beschikbaar waarvoor goedkeuring door het bevoegd gezag is gegeven, waardoor een berekening uitvoeren die wel voldoet aan de meest recente milieu hygiënische inzichten op dit moment niet mogelijk is. Gelet op deze ommissie in de wetgeving voor mijnbouwwerken is ervoor gekozen de risicozone zoals is opgenomen op de Provinciale risicokaart in dit bestemmingsplan te accepteren als enige beschikbare berekende QRA op basis waarvan redelijkerwijs een veiligheidszone op de verbeelding kan worden opgenomen. Andere gegevens zijn eenvoudig weg niet beschikbaar. Zodra er een geaccepteerde rekenmethodiek beschikbaar komt kan er een QRA worden uitgevoerd en bepaald worden hoe de veiligheidszone er uitziet op basis van de dan geldende milieuhygiënische inzichten. Wij zullen op dat moment beoordelen of aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan moet worden volstaan met de beschikbare gegevens en wordt de veiligheidszone gebaseerd op de Provinciale risicokaart gehandhaafd. Daarbij wordt het gebruik van de PGI gerespecteerd en de omgeving beschermd tegen mogelijke risico's van de inrichting. Er is geen sprake van een onjuist vastgestelde contour.

Verder zijn wij van mening dat het niet wenselijk is dat middels een omgevingsvergunning – milieu een groter risicogebied ontstaat ten gevolge van de PGI installatie en zien geen reden om vanwege een eventueel gewenste omgevingsvergunning – milieu meer ruimte toe te staan. Het huidige gebruik van de PGI wordt gerespecteerd. Wij zien geen aanleiding voor verruiming en wordt in voorliggend bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Afwijken van de bouwregels

In artikel 15 kan om gewichtige redenen worden afgeweken van het bouwverbod ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten. Reclamant vindt hieromtrent geen motivatie in voorliggend ontwerpbestemmingsplan en vraagt zich af of de gemeente ten aanzien van het afwijken van de bouwregels met betrekking tot nieuwe en ook bestaande beperkt kwetsbare objecten een beleid dienaangaande heeft vastgesteld of voorbereid.

Antwoord

De afwijkmogelijkheid in artikel 15.2.2 en 15.2.4 zijn rechtstreeks overgenomen uit het vigerende rijksinpassingsplan 'Gasopslag Bergermeer', waarbij het bevoegd gezag advies inwint bij de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (op dit moment Ministerie van Economische Zaken). Het bevoegd gezag zal met in achtneming van het advies van de Minister een afweging maken waarbij alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening worden betrokken. Hiervoor is het niet noodzakelijk voorafgaand beleid vast te stellen.

Groepsrisico BKM

Ten aanzien van de op pagina 40 in de Toelichting genoemde overschrijding van de oriëntatiewaarde groepsrisico voor de Gasbehandeling- en Gascompressie inrichting Boekelermeer (BKM) vraagt reclamant zich af of het College de aanvaardbaarheid van deze situatie heeft afgestemd met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Antwoord

Het Ministerie van Economische Zaken is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan waarin de resultaten van de nieuwe QRA en de gevolgen voor het groepsrisico zijn opgenomen. Dit heeft het Ministerie geen aanleiding gegeven op het bestemmingsplan cq de aanvaardbaarheid van het groepsrisico te reageren.

Toelichting

1. Blz 37: PGI is geen Bevi-inrichting genoemd. PGI wordt wel BRZO genoemd. BRZO-richting is een Bevi inrichting (zie artikel 1 Bevi)
2. Blz 29/38: De BKM is een gasopslaginrichting in zake van Brzo en daarom ook een Bevi inrichting. In de tekst moet ook naar de PGI worden verwezen.
3. Blz 39: Bevi is formeel 'wel' van toepassing op BKM.
4. Blz 40: Voor de Nijenburgerweg hoeft nog geen veiligheidscontour te worden vastgesteld omdat de inrichting geen Bevi inrichting is.
5. Blz 52: Met betrekking tot de PGI dient verwezen te worden naar Piekgasinstallatie BV in plaats van naar TAQA BV.
6. Blz 53: Er wordt gesproken van 'veiligheidszone Bevi', rondom de Bevi inrichting 'BKM' is duidelijker.

Antwoord

1. Door reclamant wordt hoogstwaarschijnlijk artikel 2 Bevi bedoeld. Het is juist dat het Bevi van toepassing is op een inrichting waarop het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) van toepassing is. Pagina 37 van de toelichting wordt aangepast.
2. De opmerking is juist. Pagina 29 van de toelichting wordt aangepast.
3. De formering op pagina 39 van de toelichting wordt aangepast.
4. Het is juist dat de monitoringsinstallatie niet onder het Bevi valt. De tekst op pagina 40 wordt aangepast.
5. De bedoelde verwijzing is door ons niet op pagina 52 aangetroffen.
6. Op pagina 53 wordt de verwijzing gewijzigd van TAQA BV naar 'inrichting voor Gasbehandeling en gascompressie'.

Regels en verbeelding

1. Artikel 4.2 zou uitgebreid moeten worden met een bouwhoogte voor boorinstallatie en bijbehorende voorzieningen, beperkt tot 60 meter (tijdelijk) en een bouwhoogte van een schoorsteen/afblaas, beperkt tot 80 meter.
2. De wijziging in de maximum bouwhoogte van de percelen tussen de Barnsteenstraat en de ecologische zone langs de Boekelermeerweg belemmert Taqa in de ontwikkeling van de gronden gelegen binnen de veiligheidscontour Bevi. Verzocht wordt de voorliggende 12 meter terug te brengen naar de in het huidig vigerend bestemmingsplan gestelde 15 meter.
3. Taqa overweegt haar hoofdkantoor te vestigen op de kavel noordelijk van de Fluorietweg en gelegen binnen de veiligheidszone Bevi. Taqa verzoekt de bouwhoogte niet te handhaven op de thans in ontwerp voorliggende 12 meter maar terug te brengen naar een bouwhoogte van maximaal 15 meter, zodat het aantal fte's binnen het kantoor en binnen het toelaatbaar bebouwingsoppervlak realiseerbaar zijn.

Antwoord

Punt 1. Zoals ook in onze beantwoording op de participatiereactie van reclamant is aangegeven kan een tijdelijke vergunning worden aangevraagd voor tijdelijke installaties. Deze worden niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een schoorsteen/afblaas van maximaal 80 meter. Dit is geregeld in artikel 4.2 sub b. onder 3. Voor de piekgasinstallatie is de afblaaspijp niet geregeld. Dit zal in artikel 3 worden toegevoegd.

Punt 2. Aan de Boekelermeerweg, de hoofdontsluiting van de oorspronkelijke droogmakerij, lagen vroeger de boerderijen, met bijbehorende erfbeplanting. De boerderijen zijn gesloopt, maar het karakter is behouden. De Boekelermeerweg vormt daardoor de cultuurhistorische doorsnijding van de Boekelermeer met een groen karakter en lagere ligging. Vanuit beeldkwaliteit is het gewenst dat de bebouwing in de aangrenzende zone hierop aansluit met een beperkte bouwhoogte van 12 meter in plaats van 15 meter. Om dit te compenseren is in het ontwerpbestemmingsplan het bebouwingspercentage verruimd van 50% naar 70%. Bij nadere beschouwing blijkt deze regeling niet voldoende te compenseren. Hierdoor wordt op de percelen een lijn getrokken waarbij de regeling voor de eerste 40 meter vanaf de Boekelermeerweg wordt gehandhaafd en het overige deel van de percelen een regeling krijgt met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 100%. De verbeelding wordt hierop aangepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit en wordt ten minste zoveel bouw mogelijkheden gegeven als het vigerende bestemmingsplan toestaat, zij het anders vormgegeven.

Punt 3. In het vigerende bestemmingsplan '1^e partiële herziening Bedrijventerrein Boekelermeer -Zuid 2' is de bouwhoogte voor bedoelde kavel maximaal 12 meter. Deze hoogte is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze vigerende hoogte blijft in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie

Aan de voorgestelde aanpassingen in de toelichting wordt grotendeels tegemoet gekomen. De bouw mogelijkheden op de percelen als bedoeld bij punt 2 worden zodanig aangepast dat het vigerende bouwrecht wordt gerespecteerd, zij het anders vormgegeven. Aan de overige punten in de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

7. 15372 – dhr. E.S. Beijnes, 16 december 2012.

Voorkeursrecht

Reclamant stelt dat de gemeente geen belangstelling meer heeft voor het grondgebied De Etalage waardoor na 16 jaar, na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, het daarop rustend voorkeursrecht wordt opgegeven. Reclamant geeft aan dat al die jaren geen kans is geweest om met een projectontwikkelaar 'in zee' te gaan. Door de steeds slechter wordende economische toestand is de kans verkeken om dit terrein nog te verkopen. Reclamant geeft aan dat een schadeclaim richting gemeente onderzocht wordt.

Antwoord

Indien de gemeente op een terrein het voorkeursrecht gevestigd heeft, heeft een eigenaar elk moment de mogelijkheid zijn terrein aan te bieden aan de gemeente. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg) biedt daarbij een procedure die in beginsel tot een marktconforme verkoopprijs leidt. Indien de gemeente het op dat moment niet wil kopen, of niet voor die prijs wil kopen is de eigenaar gedurende drie jaar vrij het terrein aan anderen te verkopen.

Appellant heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van schade en zien een eventuele schadeclaim met vertrouwen tegemoet.

Overigens heeft deze reactie geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, maar op een eerder gevestigd voorkeursrecht.

Conclusie

De reactie heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en kan niet aan tegemoet worden gekomen.